

Norsk Prisbok og ISY Calcus nyhetsbrev 2024-01

Oppdatering av eksisterende modellprosjekter

Alle modellprosjekter er oppdatert til dagens prisnivå i tillegg er det gjort justeringer av utførelse og standard.

Nye modellprosjekter

Modellprosjekter for sykehjem og omsorgsboliger med høy miljøambisjon

Endringer elementer og prislinjer

- Alle elementer og prislinjer oppdatert til dagens prisnivå.
- Ca. 50 nye prislinjer.
- Royalimpregnert trekledning.
- Batteribank for solcelleanlegg.
- Sugsystem for avfall og skitten tøy i helsebygg.
- Oppdaterte prislinjer for pelearbeider.
- Flere prislinjer for betong med redusert CO2-utslipp.
- Nye varianter lettklinkervegg.
- Oppdaterte/nye elementer og prislinjer for rivearbeider.
- m.m.

Oppdatering av prislinjer med hensyn til

- Oppdateringer i NS 3420
- Material
- UE-priser
- Enhetstider
- Co2-verdier
- Vekt
- Påslagsprosjekter
- Timepriser
- Produktivitet
- Fortjeneste/margin
- Nye/endrede forskrifter
- LCC

Grunnlag for pris og enhetstider i register

- Østlandspriser prisdato februar 2024
- Vinnende anbud etter best anbud- prinsippet
- Hovedentreprise
- Utstrakt kommunikasjon med markedet (entreprenører/leverandører/rådgivere) for priser og enhetstider
- Bygganalyse utfører ca. 400 kalkyler og analyser pr. år

Neste justering av priser vil skje februar 2024.

Grunnlag for pris i modellprosjekter

- Normale til enkle grunnforhold
- Erfaren entreprenør, har utført tilsvarende arbeid før
- Prosjekterende som kjenner prosjektypen godt
- Rutinert prosjekteier som har gjennomført prosjekter før

Følgende er ikke inkludert i modellprosjekt

- 7 Utendørsarbeider (egne modellprosjekter)
- 9.1 Løst inventar og utstyr
- 9.2 Tomt
- 9.3 Finansiering
- 9.4 Salgskostnader
- 9.5 Midlertidige bygg
- 9.6 Kunstnerisk utsmykking
- 9.9 Andre spesielle kostnader
- 13 Prisregulering

Prisutvikling siste halvår 2023

Siste 6 måneder frem til februar 2024 har SSBs Byggekostnadsindeks for boligblokk steget med +2,3 %. Ser vi 12 måneder tilbake, er prisstigningen +3,4 %. SSBs Byggekostnadsindeks måler prisutvikling på innsatsfaktorer, men tar ikke hensyn til endret produktivitet eller endring i entreprenørens fortjenestemargin (påslag).

SSBs produksjonsindeks viser en nedgang i bygge- og anleggsvirksomheten i Norge de siste seks måneder. Etter flere renteøkninger gjennom 2022 og første halvår 2023, har Norges bank økt styringsrenten med ytterligere 0,75 % gjennom høsten/vinteren 2023. Dette har medført en videre økning i utlånsrente og økte kostnader knyttet til boliglån. Nyboligsalget lå på et lavt nivå gjennom hele siste halvår 2023.

Markedssituasjonen blant entreprenører oppfattes å være preget av den avtagende aktiviteten.

Konklusjonen til Bygganalyse er at bygge- og anleggsbransjen kan forvente fortsatt prisvekst, men at det fortsatt vil være begrenset kapasitetspress første halvår 2024. Vi vil se god konkurranse mellom tilbydere i nye byggeprosjekter.

Råvarer

Trelast og andre innsatsfaktorer for tømmerfaget:

Etter betydelig fall i prisen for trelast første halvår 2023, har vi nå siste halvår hatt en relativt stabil og uendret prisutvikling. SSBs indeks for materialkostnader knyttet til «Tømring og snekring» som helhet, viser en prisstigning på 0,9 % siste seks måneder.

Olje:

I februar 2024 ligger prisen på tilnærmet samme nivå som for seks måneder tilbake.

Metaller:

Metaller med stor etterspørsel i byggebransjen som konstruksjonsstål, armering og aluminium, har hatt relativt små svingninger gjennom siste halvår 2023. Ligger nå på tilnærmet samme nivå som for seks måneder tilbake.

Energi

Markedspris på europeisk naturgass og elkraft har falt gjennom 2023 og ligger nå betydelig under rekordnivåene vi så tilbake i 2022. Brent-olje selges for ca. 80 USD per fat i februar 2024.

Arkitekt og rådgivermiljøer

Det er for tiden relativt god kapasitetsutnyttelse i arkitekt og rådgiverbransjen.

Anleggsbransjen

SSBs produksjonsindeks for anleggsvirksomhet er noe ned det siste halvåret, sesongjusterte tall for januar 2024 ligger ca. 0,4 % lavere enn juli 2023.

Tekniske fag

Oppfattes fortsatt å være god kapasitetsutnyttelse i bransjen for tekniske fag.

SSBs statistikk for siste 6 måneder viser fortsatt høy prisstigning i materialkostnadene. For rørleggerarbeider har materialprisene steget 4,2 % – for elektrikerarbeider er prisstigningen 2,4 % i samme periode. Statistikken viser en økning i materialpriser på 6-7 % for 2023 (12 mnd.).

Valuta

Rundt regnet vil 20-30 % av et normalt byggeprosjekt være direkte eksponert mot utenlandske valutaer. En endring i kronekursen vil således påvirke kostnadene både knyttet til importerte byggevarer og tilgangen på utenlandsk arbeidskraft. I perioden fra august 2023 til februar 2024 har den norske kronen ligget relativt stabilt sammenlignet med USD, EUR, GPD og DKK, men har svekket seg betydelig mot svenske kroner (- ca. 4 %).

Ser vi på kronekursen gjennom hele 2023, har NOK svekket seg med alle valutaer vi normalt sammenligner oss med – ned ca. 4 % i perioden.

Grunnlag for oppdaterte priser i Calcus og Norsk Prisbok versjon 2024-01

%-vis endring av komplett leveranse inkl. justering av materialkostnad, arbeid/timepris og påslag.

Fagkapittel		%-vis endring
2 - Bygningsmessige arbeider		
03	Grunnarbeider	1 %
04	Spunting og peling	0 %
05	Betongarbeid	2 %
06	Betongkonstruksjoner, prefabrikerte	2 %
07	Stålkonstruksjoner	0 %
08	Bærende konstruksjoner i andre materialer, prefabrikerte	-0,5 %
09	Murerarbeid	0,5 %
10	Flisarbeid	0,5 %
11	Natursteinsarbeid	0,5 %
12	Tømrerarbeid	1 %
13	Snekkerarbeid	2 %
14	Vinduer	1 %
15	Dører	1 %
16	Låser og beslag	3 %
17	Tekkearbeid	1 %
18	Blikkenslagerarbeid	1 %
19	Metallarbeid	3 %
20	Glassarbeid	1 %
21	Malerarbeid	3 %
22	Byggtapetsering	3 %
23	Himlingsarbeid	1 %
24	Fast bygginnredning	2 %
28	Riving ved ombygging og rehabilitering	2 %
3 - VVS-installasjoner		
31	Rørleggerarbeid	4 %
32	Ventilasjonsarbeid	2 %
4/5 - Elektroinstallasjoner		
41	Innstillinger for høyspenning	3 %
42	Innstillinger for lavspenning	3 %
46	Reservekraft	3 %
47	Lokal elkraftproduksjon	1 %
51	Installasjoner for telekommunikasjon og data	3 %
52	Installasjoner for alarm og signal	4 %
53	Installasjoner for bygningsautomatisering	4 %
6 - Andre installasjoner		
62	Person- og varetransport	3 %
64	Andre tekniske installasjoner	3 %
7 - Utendørsarbeid		
71	Anleggsgartnerarbeid	2 %
72	Anleggsarbeid på tomt	2 %

Dette er Bygghanalyses oppfatning av prisutviklingen i bygg- og anleggsbransjen, og vil være underlag for oppdatering av Calcus 2023-02.

Påslagsprosjenter:

		påslagsprosjenter 2024-1		
		matrl.	UE	timer
02	Bygning	11 %	11 %	11 %
03	VVS	13 %	13 %	13 %
04	Elkraft	13 %	13 %	13 %
05	Ekonomi og automatisering	13 %	13 %	13 %
06	Andre installasjoner	13 %	13 %	13 %
07	Utendørs	11 %	11 %	11 %

Prisregister 2024-01 - utslag på modellprosjekter

Modellprosjekter	Prisstigning siste 6 mnd.
2023-2 til 2024-1	aug. 23 - feb. 24
1114. Enebolig uten kjeller, normal standard	2,0 %
1121. Enebolig med hybel i kjeller, normal standard	2,4 %
1251. Firemannsbolig med p-kjeller	1,4 %
1322. Boligblokk prefab betong med lukket p-kjeller	2,6 %
2323. Logistikkbygg - 25000 m2	2,4 %
3111. Kontorbygning med kjeller - 15000 m ²	2,7 %
3117. Kontorbygning - ombygg innvendig	2,8 %
5111. Hotell forstad	2,5 %
9151. Boligblokk utendørs	2,1 %
9722. Sykehjem utendørs - frittliggende	3,2 %
9914. Ballbinge med kunstgress	2,1 %
9951. Offentlig torg	2,0 %

%-vis stigning av kostnadsramme, konto 1-12 iht. NS3453-2016